



39/21 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

*Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Alte Kanzlei sowie Erlass des Bebauungsplans
Alte Kanzlei*

Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Städtebauliches Gesamtkonzept.....	4
2.	Planungsverfahren	4
2.1	Volumenstudie	4
2.2	Richtprojekt	5
2.3	Bebauungsplan	5
2.4	Kantonale Vorprüfung	5
2.5	Mitwirkung der Bevölkerung	5
2.6	Weitere Anpassungen.....	6
2.7	Öffentliche Auflage.....	6
3.	Bebauungsplan Alte Kanzlei	6
3.1	Beschrieb Bebauungsplan	7
3.2	Qualitätssicherung	7
4.	Teilrevision des Zonenplans	8
5.	Einsprachen	8
5.1	Einsprache Inter Clean Luzern AG	8
6.	Mehrwertabgabe	10
7.	Antrag an den Einwohnerrat	10

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Auf dem Grundstück Nr. 160, Grundbuch Emmen, steht an repräsentativer Lage direkt an der Gerliswilstrasse das Gebäude des ehemaligen Gemeindehauses («Alte Kanzlei»). Das Gebäude wurde diverse Male an- und ausgebaut. Seit einigen Jahren war die Bar Caramel im Erdgeschoss untergebracht. Nach einem Brand in der Bar ist das Gebäude nicht mehr nutzbar und soll zeitnah zurückgebaut werden. Im Einvernehmen mit der Denkmalpflege kann das Gebäude ersetzt werden. Aufgrund der prominenten Lage soll das Grundstück möglichst kurze Zeit brachliegen. Da zudem das Gebäude als erhaltenswert eingestuft ist, muss an dieser Lage eine neue Baute eine sehr hohe Qualität aufweisen. Diese Qualitätssicherung soll über einen Bebauungsplan und der Qualitätskontrolle in dessen Verfahren sichergestellt werden.

Die nachfolgende Grafik zeigt den Perimeter des Bebauungsplans Alte Kanzlei. Der Bebauungsplanperimeter umfasst das gesamte Grundstück Nr. 160, Grundbuch Emmen, sowie Teile des Grundstückes Nr. 159, Grundbuch Emmen.



Bebauungsplanperimeter Alte Kanzlei

1.2 Städtebauliches Gesamtkonzept

Die Gemeinde Emmen erarbeitet zurzeit die Gesamtrevision der Ortsplanung. In einem ersten Schritt wurde hierzu ein städtebauliches Gesamtkonzept (SGK) und Zukunftsbild erarbeitet, welches am 17. Dezember 2019 vom Einwohnerrat zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Das Zukunftsbild dient der Gemeinde als Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung der Ortsplanungsrevision und wird auch bei parallel dazu angestossenen Planungsverfahren herangezogen. Das SGK sieht den Raum entlang der Gerliswilstrasse als Zentrumsort mit hoher Dichte vor, in welcher das Alter der vorhandenen Häuser eine stufenweise Transformation ermöglicht. Mit einer Umgestaltung des Strassenraums soll künftig der Verkehr siedlungs- und zentrumsverträglicher geführt werden.

2. Planungsverfahren

Das Planungsverfahren wurde in einer Planungsvereinbarung zwischen der Grundeigentümerschaft, namentlich die Sonnenhof Immobilien AG, und der Gemeinde Emmen vorgängig verbindlich festgelegt.

- | | |
|-----------------------------------------|---------------------------------|
| • Erarbeitung Volumenstudie | 2018/2019 |
| • Studienauftrag im Konkurrenzverfahren | 2019 |
| • Erarbeitung Bebauungsplan | 2020/2021 |
| • Kantonale Vorprüfung | 25. November - 6. Mai 2021 |
| • Öffentliche Mitwirkung | 28. Januar - 13. März 2021 |
| • Öffentliche Auflage | 23. August - 21. September 2021 |
| • Bau- und Verkehrskommission | 7. Dezember 2021 |
| • Beschluss Einwohnerrat | 14. Dezember 2021 |
| • Referendumsfrist (60 Tage) | Anschliessend |
| • Genehmigung Regierungsrat | Anschliessend |

2.1 Volumenstudie

In einem ersten Planungsschritt wurde mittels einer sorgfältigen Analyse die ortsbauliche Bedeutung dieser Parzelle im Kontext zur Umgebung näher bestimmt. Die generellen Rahmenbedingungen und das an diesem Ort richtige Bauvolumen mussten für die Aufgabenstellung vor dem Studienauftragsverfahren geklärt werden. Die Volumenstudie zum Bauvolumen wurde von einem Begleitgremium, bestehend aus Sachexperten (Grundeigentümerschaft, Gemeinde) sowie Fachexperten beraten. In der Beurteilung kam man zum Schluss, dass der Raum am Kanzlei-Kreisel kein Ort bildet, der städtebaulich besonders akzentuiert werden müsste. Die Einordnung der Bauten in die angrenzenden Baustrukturen steht im Vordergrund. Das Bauvolumen wurde auf maximal sieben Geschosse mit differenzierten Gesamthöhen festgelegt. Die detaillierten Ergebnisse sind der Beilage Nr. 14, Volumenstudie inklusive Protokolle vom 29. Mai 2019, zu entnehmen.

2.2 Richtprojekt

Auf Basis der Erkenntnisse der Volumenstudie wurden die Vorgaben für den Studienauftrag formuliert. Für den Studienauftrag wurden fünf Architekturbüros aus der gesamten Schweiz eingeladen. Dieser wurde als einstufiges, anonymes Projektverfahren durchgeführt. Der Studienauftrag wurde vom gleichen Beurteilungsgremium wie zur Volumenstudie begleitet. Für die Einzelheiten des Verfahrens wird auf die Beilage Nr. 13, Schlussbericht Studienauftrag vom 12. Dezember 2019, verwiesen. Das Beurteilungsgremium kürte das Projekt «Hugo Falter» der buan Architekten, Emmenbrücke, zum Siegerprojekt. Hervorgehoben wurde insbesondere der sensible Umgang des Projektes mit dem Gesamtkontext an dieser Lage.

Die Kernaussagen des Siegerprojektes aus dem Studienauftragsverfahren wurden in der Folge grundtümerverbindlich festgelegt und bildeten die Grundlage für das Richtprojekt. Dieses wird im Bebauungsplan auch als wegleitender Bestandteil aufgeführt. Details zum Richtprojekt sind der Beilage Nr. 5, Richtprojekt und Beschrieb vom 13. Juli 2021, zu entnehmen.

2.3 Bebauungsplan

Das Richtprojekt wurde aufgrund der Rückmeldungen aus dem Beurteilungsgremium noch weiter verfeinert. Die Festsetzungen im Richtprojekt wurden anschliessend in den Bebauungsplan und die Sonderbauvorschriften überführt (planungsrechtliche Umsetzung). Die verschiedenen Bestandteile und die Kernaussagen sind dem Kapitel 3 des vorliegenden Bericht und Antrags zu entnehmen.

2.4 Kantonale Vorprüfung

Der Bebauungsplan und die Sonderbauvorschriften wurden im November 2020 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 6. Mai 2021 übermittelte das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern der Gemeinde Emmen den Vorprüfungsbericht. Das BUWD hält fest, dass die im Entwurf vorliegende Teilzonenplanänderung und der Bebauungsplan Alte Kanzlei insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden können. Unter der Betrachtung der im beiliegenden Vorprüfungsbericht (Beilage Nr. 15 vom 6. Mai 2021) aufgeführten Vorbehalte und Änderungsanträge stimmen die eingereichten Unterlagen mit den kantonalen und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein. Im Kapitel 2.5 des beiliegenden Planungsberichtes sind die Rückmeldungen und die vorgenommenen Änderungen in den Dokumenten ersichtlich.

2.5 Mitwirkung der Bevölkerung

Der Einbezug der Bevölkerung war parallel zur kantonalen Vorprüfung in der öffentlichen Mitwirkung sichergestellt. Es gingen sechs Eingaben von Privatpersonen, Ortsparteien, Vereinen sowie der Ortsplanungskommission (OPK) und der Umwelt- und Naturschutzkommission (UNK) der Gemeinde Emmen ein. Im Kapitel 2.6 der Beilage Nr. 4, Planungsbericht vom 17. November 2021, sind die Beiträge, welche zu Änderungen geführt haben, ersichtlich. Alle Eingaben und Erwägungen des Gemeinderates sind in der Beilage Nr. 16, Mitwirkungsbericht vom 18. August 2021, nachzulesen.

2.6 Weitere Anpassungen

Aufgrund weiterer Beratungen nach der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung nahm der Gemeinderat noch weitere geringfügige inhaltliche Änderungen vor. Die detaillierten Änderungen sind in Beilage Nr. 4, Planungsbericht vom 17. November 2021 unter Kapitel 2.8, aufgeführt.

2.7 Öffentliche Auflage

Vom 23. August 2021 bis 21. September 2021 fand die öffentliche Auflage statt. In dieser Zeit wurde eine Einsprache eingereicht. Die Einsprache führte zu keinen Anpassungen am Bebauungsplan. Die Erwägung des Gemeinderates wird im Kapitel 4.1 des vorliegenden Bericht und Antrags aufgeführt.

3. Bebauungsplan Alte Kanzlei

Der vorliegende Bebauungsplan Alte Kanzlei gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (§§ 65 - 71 PBG) bildet die Rechtsgrundlage für die spätere Beurteilung und Bewilligung der Bauvorhaben. Sämtliche Festlegungen im Bebauungsplan sind grundeigentümerverbindlich. Die notwendige Teilrevision des Zonenplans erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplans. Eine detaillierte Beschreibung des Bebauungsplaninhaltes ist der Beilage Nr. 4, Planungsbericht vom 17. November 2021 im Kapitel 4, zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Alte Kanzlei umfasst folgende, verbindliche Dokumente:

- Situationsplan vom 17. November 2021
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 17. November 2021

Folgende Dokumente sind begleitender resp. orientierender Bestandteil des Bebauungsplans:

- Planungsbericht vom 17. November 2021
- Richtprojekt und Beschrieb vom 13. Juli 2021
- Plan Ver- und Entsorgung (Werkleitungen) vom 13. Juli 2021
- Verkehrsgutachten Kreisel Kanzlei vom 26. Juli 2021
- Mobilitätskonzept 5. Oktober 2020
- Lärm- und Schallschutznachweis vom 29. April 2020
- Umgebungskonzept und Konzeptbeschrieb vom 13. Juli 2021
- Energienachweis vom 12. Juni 2020
- Risikobericht nach Störfallverordnung vom 23. September 2020
- Vorprüfungsbericht vom 6. Mai 2021
- Mitwirkungsbericht vom 18. August 2021
- Stellungnahmen externe Fachstellen vom 18. August 2021
- Schlussbericht zum Projektverfahren vom 12. Dezember 2019
- Volumenstudie inkl. Protokolle 29. Mai 2019
- Modell 1:500

3.1 Beschrieb Bebauungsplan

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte des Bebauungsplans Alte Kanzlei aufgeführt. Für zusätzliche Details wird auf den Planungsbericht Kapitel 4 sowie auf den Situationsplan und die Sonderbauvorschriften verwiesen.

- Es werden zwei Baubereiche mit einem minimalen und maximalen Fussabdruck sowie einer minimalen und maximalen Höhe festgelegt.
- Das Gebäude besteht aus zwei unterschiedlich hohen, ineinandergreifenden Baukörpern. Das Gebäude weist maximal sieben Vollgeschosse auf.
- Eine Etappierung ist nicht zweckmässig und wird daher nicht vorgesehen.
- Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss beider Baubereiche sind keine Wohnnutzungen zulässig. Im Erdgeschoss beider Baubereiche sind nur publikumsorientierte Nutzungen, Erschliessungsanlagen inklusive Autolift sowie Abstellräume für Fahrräder/Mofas und Kinderwagen zulässig.
- Gemäss dem vorliegenden Richtprojekt sind 13 Wohnungen geplant, welche Platz für etwas mehr als 20 Bewohnerinnen und Bewohner bieten. Die Zahl der Wohnungen kann sich im Bauprojekt noch leicht ändern.
- Für Dienstleistungen, Gewerbe und Gastronomie stehen gemäss dem jetzigen Richtprojekt rund 800 Quadratmeter zur Verfügung. Auch diese Zahl kann sich im Bauprojekt noch verändern.
- Für die Bewohnenden, Besuchenden, Beschäftigten und Kunden stehen insgesamt 17 Parkplätze zur Verfügung. Bis auf zwei Kurzzeitparkplätze werden alle Parkplätze in der Tiefgarage erstellt.
- Weiter werden mindestens 60 Veloabstellplätze (25 Prozent mit Stromanschluss) und vier Motorradabstellplätze erstellt.
- Der Zugang zur Tiefgarage wird aufgrund der knappen Platzverhältnisse über einen Autolift sichergestellt.
- Betriebe ab zehn Vollzeitmitarbeitenden müssen im Rahmen des Baugesuches ein Mobilitätskonzept vorlegen.
- Auf dem Dach im Baubereich B ist eine gemeinschaftliche, begehbare Dachterrasse mit hoher Aufenthaltsqualität und grossem Pflanzenanteil für die Bewohnenden zu erstellen.
- Auf Niveau Erdgeschoss werden entlang der Gerliswilstrasse Bäume vorgesehen. An der Nordseite des Gebäudekörpers entsteht eine Platzsituation, welche mit einer Staudenbepflanzung und Sitzmöglichkeiten bestückt wird. Eine Fassadenbegrünung an der Südwestseite des Gebäudes sorgt für zusätzliche Grünelemente.
- Bezüglich der Energie ist das Gebäude nach MINERGIE-P auszuführen und zu zertifizieren.

3.2 Qualitätssicherung

Die Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Proportionen und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine gute Qualität und Gesamtwirkung über das ganze Areal erzielen. Zur Sicherung der in den Sonderbauvorschriften formulierten Qualitätsanforderungen ist das Bauprojekt vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission Emmen zur Beurteilung vorzulegen. Der Gemeinderat entscheidet aufgrund der Beurteilung der Stadtbildkommission über das weitere Vorgehen.

4. Teilrevision des Zonenplans

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung weist das Grundstück Nr. 160 der 4-geschossigen Kernzone (K4) mit Empfindlichkeitsstufe (ES) III zu. Die Kernzone wird zudem von der Kreativzone (K) überlagert. In dieser Zone sind somit vier Vollgeschosse sowie ein Dach- oder Attikageschoss möglich.

Die in der Volumenstudie ermittelte Gebäudedimensionierung, welche als Grundlage für den nachfolgenden Studienauftrag diene, lässt sich nicht mit den Baubestimmungen der heute rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung vereinbaren. Daher ist der Zonenplan für den Teil des Grundstückes Nr. 160 zu revidieren und auf die neuen Verhältnisse anzupassen. Das Grundstück Nr. 160 mit einer Grösse von 889 m² wird für die Umsetzung des Bauprojektes der «Speziellen Kernzone (K-S)» zugeordnet. Diese Zone verlangt einen Bebauungsplan. Der Perimeter des Bebauungsplans schliesst Teile des Grundstückes Nr. 159 ein. Für diesen Teil werden vertragliche Regelungen getroffen. Die Beilage Nr. 1, Änderung am Zonenplan, Teilrevision Alte Kanzlei, vom 17. November 2021, zeigt auf, welche Änderungen vorgenommen werden.

Das Gebäude des Restaurants Caramel ist derzeit im kantonalen Bauinventar (BILU) als «erhaltenswertes Gebäude» eingestuft. Es soll im Rahmen der Teilrevision aus dem BILU entlassen werden. Im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege kann das erhaltenswerte Gebäude ersetzt werden. Aufgrund dessen wird vor Abbruch der Baute die Erstellung einer Fachdokumentation gefordert.

5. Einsprachen

5.1 Einsprache Inter Clean Luzern AG

Einsprache vom 15. September 2021 durch die Inter Clean Luzern AG, Herr Erich Stalder, 6000 Luzern 6, Miteigentümerin des Grundstückes Nr. 4306, vertreten durch Anwaltskanzlei Schuhmacher und Partner, Herr Fabian Kirchhofer, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern.

Antrag

Die Einsprecherin stellt sinngemäss folgende drei Anträge:

1. *Sinngemäss: Das Gebäude wird zu hoch.*
2. *Sinngemäss: Es braucht zuerst ein neues Verkehrskonzept.*
3. *Sinngemäss: Der neue Eigentümer sollte das Gebäude erhalten und wieder instand stellen.*

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

1. *Es wird die Sicht von der Terrasse sehr vermindern.*
2. *Das Verkehrsaufkommen ist jetzt schon sehr gross.*
3. *Aus heimatenschutzlichen Überlegungen sollte man das Gebäude (alte Kanzlei) nicht abreißen und durch einen Neubau ersetzen. Bei den älteren Einwohnern ist das Gebäude ein Begriff und stellt eine emotionale Verbindung in Emmen her.*

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 15. September 2021 verwiesen.

Einspracheverhandlung

Am 6. Oktober 2021 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde Emmen eine Einspracheverhandlung geführt. Das Einspracheprotokoll ist in den aufliegenden Unterlagen zu finden.

Entscheidungsvorschlag

Die Anträge werden zur Abweisung beantragt.

Antrag 1

Erwägung des Gemeinderates:

Als Grundlage für den Bebauungsplan gilt das Richtprojekt Architektur, welches zweistufig erarbeitet wurde. In einem ersten Schritt wurde eine Volumenstudie durchgeführt, bei welcher es darum ging, das maximale Volumen für den anschliessenden Studienauftrag zu definieren. Die Volumenstudie wurde von einem qualifizierten Beurteilungsgremium begleitet. Die Volumenstudie hat ergeben, dass sieben Vollgeschosse für diesen Ort als gut verträglich erachtet werden und sich das Volumen gut in die Umgebung integriert.

Im Anschluss an die Volumenstudie wurde ein Studienauftrag mit fünf Architekturbüros durchgeführt. Auch der Studienauftrag wurde von einem qualifizierten Beurteilungsgremium begleitet. Zum Siegerprojekt (Richtprojekt für den Bebauungsplan) äussert sich das Beurteilungsgremium wie folgt:

Das Volumen, mit zwei einfachen, räumlich versetzten, deutlich unterschiedlich hohen Baukörpern, reagiert auf die vielseitige städtebauliche Situation. So fügt sich der höhere, siebengeschossige Baukörper durch die Setzung auf der bestehenden Baukante der Gerliswilstrasse selbstverständlich im Stadtraum ein. Mit der leichten Mehrhöhe wird sowohl die Querungsstelle der historischen Langsamverkehrsachse als auch die Situation am Kreisel akzentuiert. Durch die sanfte Drehung der Fassade am Kreisel wird die Rolle als Eckgebäude akzentuiert, ohne jedoch den Kreisel stadträumlich zu stark zu betonen. Der niedrigere, viergeschossige Baukörper fügt sich in die Massstäblichkeit des rückwärtig gelegenen Quartiers ein.

Antrag 2

Erwägung des Gemeinderates:

Gemäss dem Bebauungsplan sind maximal 17 Parkplätze möglich. Diese Parkplätze verursachen in der Abendspitzenstunde ein Verkehrsaufkommen von 19 Fahrten. Gemäss dem Verkehrsgutachten haben diese 19 Fahrten keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Kreisels Kanzlei.

Gemäss der heutigen Bau- und Zonenordnung und dem gültigen Parkplatzreglement hätten auf dem Grundstück je nach Nutzungsmix rund 30 Parkplätze erstellt werden können. Mit dem Bebauungsplan Alte Kanzlei wird demzufolge deutlich weniger Verkehr erzeugt als heute möglich wäre.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat sich der Kanton nicht negativ bezüglich dem Verkehr geäussert.

Antrag 3

Erwägung des Gemeinderates:

Das bestehende Gebäude ist als erhaltenswertes Gebäude im Bauinventar des Kantons Luzern eingetragen. Vor einigen Jahren gab es im Gebäude jedoch einen Brand, seither ist das Gebäude nicht mehr bewohn- und nutzbar. Im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege kann das erhaltenswerte Gebäude durch einen Neubau mit sehr hoher Qualität ersetzt werden.

6. Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes 20 Prozent des Mehrwerts (§ 105b Abs. 1 PBG). Der Mehrwert entspricht gemäss § 105b Abs. 2 PBG der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und jenem ohne Planänderung.

§ 105a Abs. 1 PBG ermächtigt die Gemeinden, bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag über die Mehrwertabgabe abzuschliessen.

Der planungsbedingte Mehrwert wurde mit dem Fachbüro Wüest Partner AG ermittelt und beträgt CHF 890'000.00 (in Worten: achthundertneunzigtausend Franken). Die Mehrwertabgabe der Grundeigentümerschaft an die Gemeinde beträgt somit CHF 178'000.00 (in Worten: einhundertachtundsiebzigttausend Franken). Derzeit ist ein verwaltungsrechtlicher Vertrag gemäss § 105a Abs. 1 PBG zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft betreffend die Modalitäten der zu leistenden Bezahlung in Erarbeitung. Dieser liegt als Entwurf in Beilage Nr. 19 vor.

7. Antrag an den Einwohnerrat

Gestützt auf den vorliegenden Bericht und die entsprechenden Entscheidvorschläge unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

1. Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Alte Kanzlei "Änderung am Zonenplan Teilrevision Alte Kanzlei".
2. Genehmigung des Bebauungsplans Alte Kanzlei mit dem Situationsplan und den Sonderbauvorschriften.
3. Abweisung der Einsprache der Inter Clean Luzern AG.
4. Die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern bleibt vorbehalten.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
6. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 17. November 2021

Für den Gemeinderat:

Ramona Gut-Rogger
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilagen:

Teilrevision des Zonenplans (Bereich Alte Kanzlei):

1. Änderung am Zonenplan Teilrevision Alte Kanzlei vom 17. November 2021

Bebauungsplan Alte Kanzlei:

2. Situationsplan vom 17. November 2021
3. Sonderbauvorschriften (SBV) vom 17. November 2021

Folgende Unterlagen sind unter <https://www.emmen.ch/politbusiness> abrufbar und liegen während den Bürozeiten beim Departement Planung und Hochbau (Verwaltung Gersag, 3.OG) zur Einsicht auf.

4. Planungsbericht vom 17. November 2021
5. Richtprojekt und Beschrieb vom 13. Juli 2021
6. Plan Ver- und Entsorgung vom 13. Juli 2021
7. Verkehrsgutachten Kreisel Kanzlei vom 26. Juli 2021
8. Mobilitätskonzept vom 5. Oktober 2020
9. Lärm- und Schallschutznachweis vom 29. April 2020
10. Umgebungskonzept und Konzeptbeschrieb vom 13. Juli 2021
11. Energienachweis vom 12. Juni 2020
12. Risikobericht nach Störfallverordnung vom 23. September 2020
13. Schlussbericht Studienauftrag vom 12. Dezember 2019
14. Volumenstudie inkl. Protokolle 29. Mai 2019
15. Vorprüfungsbericht vom 6. Mai 2021
16. Mitwirkungsbericht vom 18. August 2021
17. Stellungnahmen externe Fachstellen vom 18. August 2021
18. Einspracheprotokoll vom 6. Oktober 2021
19. Entwurf verwaltungsrechtlicher Vertrag vom 8. November 2021